



T.C.  
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yapı Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-23444165-045.01-1693787  
Konu : Yapı Piyes Ölçüleri (■ Ada ■ Parsel)

21.12.2023

TORBALI BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İZMİR

İlgi : 27.11.2023 tarihli ve E-30597936-804.01-20630/19695 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İzmir İli Torbalı İlçesi Torbalı Mahallesi ■ ada ■ parsel üzerinde yapılması planlanan yapı için mimari ön tetkik başvurusunda bulunulduğu, başvuru eki mimari proje örneği incelendiğinde, zemin ve 3 normal kattan oluşan konut binasının zemin katında yer alan konutlarda bulunması zorunlu piyeslerden oturma odası ve mutfak nişinin aynı mahalde tertiplendiğinin tespit edildiği, İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "Yapı Piyesleri ve Ölçüleri" başlıklı 31 inci maddesinin beşinci fıkrası hükmüne istinaden mutfak nişi ve oturma odası piyesleri için gerek asgari dar kenar ölçülerinin, gerekse her piyes için öngörülen asgari alanların toplamı kadar alanın sağlanması gerektiğinin düşünüldüğü, ancak ilgilisi tarafından söz konusu hüküm gereği sadece mutfak nişi ve oturma odası piyesleri için belirtilen asgari alan toplamının sağlanmasının yeterli olduğu yönündeki itiraz nedeniyle tereddüde düşüldüğü belirtilerek uygulamaya esas görüşümüz talep edilmektedir.

Yürürlükteki İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin "Yapı piyesleri ve ölçüleri " başlıklı 31 inci maddesinin birinci fıkrasında; her müstakil konutta bulunması gereken minimum piyesler ve ölçüleri açıklanmış olup, oturma odasının dar kenarının 3.00 metreden net alanın 12.00 m<sup>2</sup> den, mutfak veya yemek pişirme yerinin dar kenarının 1.50 metreden net alanın 3.30 m<sup>2</sup> den az olamayacağı, beşinci fıkrasında da; mutfak nişi ve oda ile banyo ve tuvaletin aynı mekânda düzenlenmesi halinde her mekân için öngörülen en az alanların toplamı kadar alan düzenlenmek zorunda olduğu hüküm altına alınmıştır.

Konuya ilişkin ilgi yazınız ekinde iletilen ve ■ ada ■ parsel için düzenlendiği anlaşılan kat planları üzerinden yapılan incelemede; zemin katta yer alan 1, 2, 3 ve 4 nolu meskenler ile üçüncü katta yer alan 9,10, 11 ve 12 nolu meskenlerde mutfak nişi ve oturma odasının tek hacimde tertiplendiği, 4 nolu meskende söz konusu hacmin 4,23 x 3,45 m. ölçülerinde olduğu ve yapılan hesaplamada piyes alanının 14.59 m<sup>2</sup> olduğu, ancak sebebi anlaşılammamakla birlikte planda 16,36 m<sup>2</sup> olarak belirtildiği, bu doğrultuda adı geçen bağımsız bölümde birlikte düzenlenen oturma odası ve mutfak nişi için gerekli olan asgari dar kenar ölçüsü (3.00 m. + 1.50 m.=4.50 m.) ile asgari alan (12,0 m<sup>2</sup> + 3.30 m.= 15,30 m<sup>2</sup>) koşullarının sağlanmadığı, tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; İzmir Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin yukarıda belirtilen 31 inci maddesinin birinci ve beşinci fıkraları doğrultusunda, oturma odası ve mutfak nişi için yönetmelikte öngörülen asgari alanların toplamı kadar alanın ayrılması ve asgari dar kenar ölçülerinin sağlanması kaydıyla oturma odası ve mutfak nişinin aynı mekanda çözümlenmesinin mümkün olduğu görüşündeyiz.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Abdurrahman Suphi ŞAHİN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : \*BSPUPDZZ64\* Pin Kodu : 60082  
İlgili Birim : İmar İşleri Şube Müdürlüğü  
Adres : Mimar Sinan Mahallesi 9 Eylül Meydanı No:9/1 (Kültürpark 1 Nolu Hol)  
Konak/İzmir  
Birim Telefon : Birim Faks :  
Elektronik Ağ : www.izmir.bel.tr E-Posta : imar@izmir.bel.tr

Belge Takip Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/izmir-ebv  
Bilgi için : Emine Tuba TUNCALI  
Unvan : Mimar  
Telefon : 2322933867  
Kep : izmirbuyuksehirbelediye@hs01.kep.tr

